

Nota behandeling zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Skaeve Huse"

Inhoudsopgave:

Overzicht van de ontvangen zienswijze voorzien van commentaar	2
Conclusie.....	4
Bijlage: Ingediende zienswijzen.....	4

Overzicht van de ontvangen zienswijze voorzien van commentaar

Het ontwerpbestemmingsplan Skaeve Huse heeft ter inzage gelegen vanaf 15 juni 2018 tot en met 26 juli 2018. Een ieder heeft tijdens de termijn van terinzagelegging schriftelijk op het plan kunnen reageren. Er is één zienswijze ontvangen. Deze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk (bijlage 1). Hieronder volgt een samenvatting van de ingediende zienswijze voorzien van commentaar.

De zienswijze bevat onderdelen die ruimtelijk relevant zijn en onderdelen die dat niet zijn. Ten eerste wordt ingegaan op de ruimtelijk relevante onderdelen, onder a en b.

- a. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van het startdocument voor zover het gaat om de exacte locatie van de te bouwen units.

Commentaar:

In het startdocument was een stedenbouwkundige schets opgenomen van de beoogde situering van de op te richten wooneenheden. Na de vaststelling van het startdocument is begonnen met het opstellen van het bestemmingsplan. Onderdeel hiervan is het verrichten van akoestisch onderzoek. Hieruit bleek dat de beoogde situering uit geluidsoogpunt deels niet haalbaar was. Daarom moest, binnen het terrein, voor een situering gekozen worden die passend is bij de bouwmogelijkheden als gevolg van de geluidscontour.

In onderstaande afbeelding is weergegeven in welke delen er niet aan de maximale ontheffingswaarde wordt voldaan. In deze gebieden is het zonder maatregelen niet mogelijk om woningen te bouwen. Binnen het gele vlak is woningbouw mogelijk.



- b. De indieners van de zienswijzen kunnen niet instemmen met de gekozen locatie.

Met de vaststelling van het startdocument op 20 juli 2017 heeft de gemeenteraad gekozen voor deze locatie. Als gevolg hiervan is voor deze locatie een bestemmingsplan opgesteld. De gekozen locatie aan de Broekeroog staat op zich niet meer ter discussie, Er moet in het kader van de bestemmingsplanprocedure wel worden nagegaan of de gekozen locatie voldoet aan het principe van 'een goede ruimtelijke ordening'. Als onderlegger van uw besluit van 20 juli 2017 is een 'botsproef' van diverse locaties opgesteld. Uit deze botsproef is de onderhavige locatie aan de Broekeroog als beste naar voren gekomen. De botsproef is als bijlage aan deze nota toegevoegd.

De gekozen locatie voldoet eveneens aan de uitgangspunten van de Stichting Experimenten Volkshuisvesting (SEV). In 2010 heeft de SEV de tot dan lopende projecten Skaeve Huse geëvalueerd. Dit leidde tot de volgende conclusies:

- Skaeve Huse kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het verminderen van burenoverlast in woonbuurten.
- Op de nieuwe locaties leveren de bewoners niet of nauwelijks overlast op voor de aangrenzende buurt, mits een afstand van minimaal 75 à 100 meter in acht wordt genomen en een visuele afscheiding wordt aangebracht (de afstandsnorm moet nog worden getoetst).
- Bewoners van skaeve huse waarderen deze vorm van huisvesting positief: zij komen tijdelijk tot rust door een stabiele woonsituatie en de ruimte die zij hebben om hun afwijkende leefstijl te leven; bijna de helft knapt ook duidelijk op in gedrag.
- Er is dus sprake van een win-win situatie: zowel de overlastgevers zelf als hun burens hebben baat bij deze oplossing.
- Betrokken hulpverleners, woningcorporaties en gemeenten zijn eveneens positief gestemd over de experimenten.
- Toch blijkt het uiterst moeilijk om locaties te vinden voor skaeve huse. Daardoor neemt de planvoorbereiding minstens drie jaar in beslag en komen er uitsluitend tijdelijke locaties beschikbaar. Het gevolg is dat de moeizame cyclus zich later weer gaat herhalen.

De gekozen locatie voldoet aan de uitgangspunten van de SEV. Samen met de uitkomsten van de botsproef en de onderzoeken die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen zijn wij van mening dat de onderhavige locatie uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Niet ruimtelijk relevante onderdelen (c en d):

- c. Het raadsbesluit meldt dat er wordt bekeken of het laatste deel van het Hillegondswegje aan de openbaarheid kan worden onttrokken. Hierover bestaat nu nog geen duidelijkheid.

Commentaar:

De aansluiting van Hillegondswegje op Broekeroog is op de bewonersavond van 25 april 2018 besproken met direct omwonenden. Zij gaven de voorkeur aan het opheffen van deze aansluiting. In de uitwerking van het project houden wij daar rekening mee.

- d. Een buurtbeheerplan zal nog lang op zich laten wachten.

Commentaar:

In de uitwerking van het project Skaeve Huse is met direct omwonenden overlegd over onder meer een buurtbeheerplan. Met een vertegenwoordiging van de groep is het traject voor het buurtbeheerplan doorlopen. Een buurtbeheerplan is thans in concept gereed. Voor omwonenden is het instellen van een vast aanspreekpunt essentieel in het plan. Dit vaste aanspreekpunt krijgt vorm met een centraal meldpunt.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen;
de zienswijze wordt overeenkomstig deze nota weerlegd;
de bestemming wordt gewijzigd van 'Wonen-zorg' naar 'Maatschappelijk'. In de regels is voorts opgenomen dat alleen wonen voor een bijzondere doelgroep, na aanwijzing door het noodteam, is toegestaan.

het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld;
het bestemmingsplan wordt overeenkomstig het wettelijk bepaalde ter visie gelegd.

Bijlage: Ingediende zienswijzen